

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Aschaffenburg Vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz in Aschaffenburg Damm



Objekt-Nr. OM-450361

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Wallner

63741 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.750 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung – die komplette Ausstattung bis auf die Einbauküche ist neu.

Die Warmmiete beinhaltet bereits sämtliche Nebenkosten wie Strom, Heizung, Kalt- und Warmwasser, 150 MBit/s schnelles Internet sowie den Rundfunkbeitrag (GEZ).

Es erfolgt keine zusätzliche Nebenkostenabrechnung.

Die 67m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in Aschaffenburg-Damm. Ruhige Lage und trotzdem sehr zentral.

Die Wohnung ist komplett ausgestattet und eignet sich ideal für Expats, Berufspendler oder jemanden, der sofort einziehen möchte.

Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, und mit dem Auto sind Sie in ca. 3 km auf der A3.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit sieben Parteien. Ein kathedralenartiges Fenster im Wohnzimmer sorgt dafür, dass viel Tageslicht hereinkommt, und zusätzlich haben Sie einen schönen Blick über die Dächer.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung mit Einzelraumregelung
- Voll ausgestattete Küche inkl. Küchenutensilien, Wasserkocher, Nespresso-Kaffeemaschine, Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen, Herd und Spülmaschine.
- Wohnzimmer: Große, helle Couch, 55" Smart-TV.
- Home Office: Großer Schreibtisch mit Stuhl.
- Runder Esstisch mit 4 Stühlen
- Schlafzimmer: 2 Einzelbetten mit hochwertigen 25 cm hohen Matratzen und Toppfern. Die Betten lassen sich auf Wunsch voneinander trennen. Großer, deckenhoher Kleiderschrank mit viel Stauraum
- Bügelbrett, Bügeleisen und Staubsauger
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Waschraum (ebenerdig): Neue, eigene Waschmaschine und Trockner zur alleinigen Nutzung im gemeinschaftlichen Waschraum. Wäsche kann hier ebenfalls zum Trocknen aufgehängt werden
- Kellerraum (ebenerdig) mit viel Stauraum
- Stellplatz: Inklusive eigenem Außenstellplatz direkt am Haus
- Internet: 150 MBit/s schnelles Internet (WLAN)

Hinweis: Laptop und Telefon auf den Fotos sind nicht Bestandteil der Ausstattung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

Fußläufig erreichbar:

- ca. 700 m zu REWE, Norma, Selgros sowie Fitnessstudio
- ca. 1,3 km zu dm, Lidl und Action
- ca. 1,8 km zur City-Galerie mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Kino

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schreibtisch



Home Office

# Exposé - Galerie



Esstisch



großer Spiegel

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Waschraum